

bestemmingsplan Kern Mechelen  
gemeente Gulpen – Wittem  
Reactienota

status: vastgesteld door raad  
datum: 19 mei 2011  
projectnummer: 151082  
adviseur: RNU/LDE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## **Inhoudsopgave**

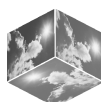
<b>1</b>	<b>Reacties vooroverleg</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Eindverslag inspraak</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Beoordeling ingekomen zienswijzen</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Overzicht ambtshalve wijzingen</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Raadsbesluit</b>	<b>20</b>





# 1 Reacties vooroverleg

	 Waterschap Roer en Overmaas
<b>I.10.03370</b>	
<p>Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem Postbus 56 6270 AB GULPEN</p>	
<p>Sittard, 14 JUL 2010</p>	
uw kenmerk : U.10.02379 uw brief van : 25 mei 2010 ons kenmerk : 201004767	behandeld door : M. Stevens doorkiesnummer : 046-4205746 e-mail : m.stevens@overmaas.nl
gemandateerde bevoegdheid: wateradvies	
onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller	
<p>Geacht College,</p> <p>Op 25 mei 2010 heeft u op grond van artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening het bovengenoemde bestemmingsplan voor advies bij het <i>Watertoetsloket Roer en Overmaas</i>* ingediend. In dit advies geven wij onze opmerkingen puntsgewijs aan vanwege de diverse waterhuishoudkundige belangen in het plangebied.</p>	
<p><b>Algemeen</b> Het plangebied omvat de kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller. Het plan heeft voornamelijk een conserverend karakter waarin de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Ook zijn diverse nieuwbouwlocaties opgenomen waarvoor in het verleden wateradviezen zijn gegeven. Het betreft onder meer de woningbouwplannen Eys-Zuid, Van Pallantstraat (Partij) en het voormalige voetbalterrein aan de President Kennedystraat in Wahlwiller. Verder zijn er in het plan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen dient in sommige gevallen een watertoets te worden toegepast. Hiertoe verwijzen wij u naar de site <a href="http://www.overmaas.nl">www.overmaas.nl</a> (onder E-loket en watertoetsloket).</p>	
<p><b>Toelichting</b> Naar verwachting zal september 2010 binnen gemeente Gulpen-Wittem de 'Herinrichting Mergelland Oost' worden afgerond. Hiermee komen diverse gronden langs de Geul, Selzerbeek en Eyserbeek in bezit van Waterschap Roer en Overmaas. Omdat wij op dit moment niet concreet kunnen aangeven welke gevolgen dit heeft voor dit bestemmingsplan, vragen wij u deze herinrichting in de toelichting te benoemen.</p>	
<p>Postbus 195, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701 e-mail <a href="mailto:info@overmaas.nl">info@overmaas.nl</a> • website <a href="http://www.overmaas.nl">www.overmaas.nl</a> Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.62.658 btw-nummer NL 8123.61.155.801</p>	
ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD 	



### Planregels

Wij adviseren u in de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' het inrichten van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

Op basis van onze bestaande nota 'voorbeeldvoorschriften water in bestemmingsplannen', die thans wordt geactualiseerd, kunt u beter de volgende wijzigingen voor het thema 'water' in de planregels aanbrenge:

- de bestemming 'Water' wijzigen in 'Water – Primair water', omdat vrijwel alle bestemmingen in het plangebied betrekking hebben op oppervlaktewater (bijvoorbeeld beken en regenwaterbuffers) waarvoor de Keur en de legger van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing zijn;
- de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' wijzigen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water'. Primaire wateren kunnen ter plaatse van overkluizingen en wegwatergangen bestemd worden met deze dubbelbestemming.
- Rioolwatertransportleidingen hebben een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de betreffende leiding. Deze gehele zone krijgt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De hartlijn kan, indien gewenst, worden weergegeven met de aanduiding figuur 'hartlijn leiding - riool'. Aangezien de rioolwatertransportleiding niet beschermd wordt door andere regelgeving is het noodzakelijk alle beleidsregels uit de algemene bepalingen van het Waterschapsbedrijf Limburg over te nemen in de specifieke gebruiksregels, aangevuld met een ontheffingsmogelijkheid of een aanlegvergunningstelsel.

### Verbeelding

Wij constateren in de verbeelding van het bestemmingsplan dat niet alle water(schaps)belangen correct zijn opgenomen. Ook is de bestemming 'Water' op diverse locaties te krap aangebracht. Op basis van onze keur en legger behoren de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel aanwezige onderhoudsstroken tot het primaire water. Aan weerszijden van een primaire watergang ligt een beschermingszone voor de bescherming en het beheer en onderhoud van het water.

Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan verzoeken wij u met ons contact op te nemen en samen met het waterschap na te gaan op welke locaties de bestemming 'Water' verruimd moet worden inclusief de aanpassing van de bijbehorende beschermingszone.

Daarnaast verzoeken wij u de volgende aanpassingen aan te brengen:

#### *Kern Eys*

- De Eyserbeek dient met inbegrip van het onderhoudsstrook als 'Water' bestemd te worden. De dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' dient vanaf het onderhoudsstrook te worden gemeten.
- De leegloop van hemelwaterbuffer 'Eyserweg' is sinds kort gerealiseerd via de Grachtstraat-Wezelderweg tot aan de Eyserbeek in de kern Eys. Deze voorziening zal binnenkort aan onze legger worden toegevoegd. Wij verzoeken u vooruitlopend hierop de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' toe te kennen.

#### *Kern Mechelen*

- In de kern Mechelen zijn de aanwezige rioolwatertransportleidingen in beheer van het Waterschapsbedrijf Limburg niet met een beschermingszone 'Leiding – Riool' weergegeven.

201004767



- De hemelwaterberging aan de Pastoor Ruttenstraat dient langs de gehele westzijde te worden voorzien van een beschermingszone 'Waterstaat – waterlopen'.
- De Mechelderbeek dient van insteek tot insteek als 'Water' bestemd te worden. De beschermingszone 'Waterstaat – waterlopen' dient vanaf de insteek te worden gemeten.

#### Kern Partij-Wittem

- De 'Afslagtak Selzerbeek' is een open watergang tot aan de kruising met de Van Plettenbergweg. Ook dit deel dient bestemd te worden met de bestemming 'Water'.
- In 2009 hebben wij u inzake bestemmingsplan 'Van Pallantstraat' geadviseerd de greppel langs de oostzijde van het plan te bestemmen. Via dit wateradvies willen wij nogmaals onder de aandacht brengen dat deze greppel de aangrenzende woningen beschermd tegen afstromend water uit het landelijk gebied. Wij constateren dat deze voorziening niet in het plangebied is opgenomen en adviseren om dit alsnog te doen.

#### Zuiveringstechnische werken

Dit wateradvies is afgestemd met het Waterschapsbedrijf Limburg. Op 24 juni 2010 hebben medewerkers van het Waterschapsbedrijf Limburg en uw gemeente contact met elkaar opgenomen en is een digitaal bestand van de rioolwatertransportleidingen toegestuurd. Een voorstel voor de bijbehorende planregels is eveneens naar uw gemeente gezonden (zie ook de opmerking over rioolwatertransportleidingen bij de planregels).

#### Grondwaterbeschermings- en waterwingebieden

Het plangebied is deels gelegen in het waterwingebied (kern Eys) en deels gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'Roodborn' (kernen Eys, Partij-Wittem en Wahlwiller). De provincie zal indien nodig hierover een separaat advies uitbrengen.

Gezien onze opmerkingen naar aard en omvang zijn wij genoodzaakt om een negatief wateradvies te geven voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller'. Wij verzoeken u onze punten te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en vooraf aan ons voor te leggen.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de provincie Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg.

Hoogachtend,

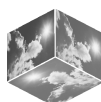
SA  
het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,  
secretaris/directeur  
Waterschap Roer en Overmaas

\* Het Waterloetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de waterloets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De wateradviezen van de Provincie Limburg en van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn hierin verwerkt. Zowel het waterschap, het waterschapsbedrijf als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de waterloets.

201004767





I.10.03373

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Gulpen-Wittem  
Postbus 56  
6270 AB GULPEN

Afdeling RC  
Ons kenmerk CAS20100009433  
DOC201000075819

Behandelt I. A. M. Raaij  
Telefoon (043) 389 7400  
Fax (043) 389 7977  
Email iam.raaij@prvlimburg.nl  
Maastricht 13 juli 2010  
Verzonden

VERZONDEN 14 JULI 2010

Onderwerp  
Advies ex artikel 3.1.1 Bro  
voorstelbestemmingsplan "Kern Mechelen", hierna te noemen het plan

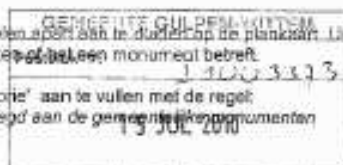
Uw verzoek heb ik op 26 mei 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.  
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Cultuurhistorie

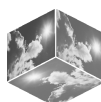
Ik verzoek u om de rijksmonumenten binnen de kern Mechelen op te nemen in de plankaart. Uit de dubbelbestemming Cultuurhistorie is niet altijd op te maken of het een monument betreft.

Verder verzoek ik u om het artikel over 'Waarde-Cultuurhistorie' aan te vullen met de regel: Veranderingen aan een monument moeten worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumenten commissie.



Zaak nr.			
Soort	Soort	Behand.	Kl./nr
	2	hpt	

Bezoekadres: Postbus 5700 Tel: +31 (0)43 389 99 99 Bestelnummer: 13.25.75.728  
Limburgaan 10 M-6202 MA Maastricht Fax: +31 (0)43 381 80 99 Raabank Lijn 1 (richting De Heeg)  
NL-6229 GA Maastricht postbus@prvlimburg.nl www.limburg.nl 13.25.75.728 Lijn 3 (richting Heugert)







## 2. Wonen

De bestemming Wonen-3 aan de Hilleshagenweg is gelogen in de EHS. De wijzigingsbevoegdheid van Wonen-3 naar Wonen-1 is in strijd met het doel van de dubbelbestemming Waarde-Ecologie. Ik verzoek u nadere uitlag te geven over de visie van het terrein met de bestemming Wonen-3 in relatie tot de EHS.

## 3. Landbouw

In artikel 4.7 wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone', ter plaatse van het agrarische kavel aan de Hoofdstraat, is geen verschil gemaakt tussen beleid binnen en buiten de rode contour na wijziging zoals verwoord in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009. Voor nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour is het Limburgs KwaliteitsMenu, d.d. 12 januari 2010 van toepassing.

Binnen de nu aangegeven mogelijkheden is het niet duidelijk welke ontwikkelingen er ter plaatse bedoeld zijn. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen Centrum-1 bestemming laat functies en bebouwingsopties toe die ter plaatse niet gewenst zijn. Indien er sprake is van een toename van het aantal woningen zullen deze in de woonvisie moeten worden meegenomen.

## 4. Voorschriften en Toelichting

Verwijzingen naar de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005), dienen te worden vervangen door de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs KwaliteitsMenu d.d. 12 januari 2010.

Gedeputeerde Staten van Limburg  
namens dezen,

ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling





VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Gulpen-Wittem  
Postbus 56  
6270 AB Gulpen

VROM-Inspectie  
Directie Uitvoering  
Regionale Afdeling Zuid  
Kennedyplein 7-13  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven  
www.vrom.nl

Contactpersoon  
Ir. J.J.M. Henszen  
T 040 - 265 29 11  
F 040 - 265 30 30  
viz-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

Kenmerk  
20100044032-KRI-Z

Kopie aan  
OS van Limburg

Bijlage(n)  
Webenquête

Datum 20 juli 2010  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Kern Eys" (H31808), "Kern Mechelen"  
(H31810), "Kern Partij-Wittem" (H31811), "Kern Wahlwiller"  
(H31812).

Geacht college,

Op 27 mei 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over de voorontwerpbestemmingsplannen "Kern Eys", "Kern Mechelen", "Kern Partij-Wittem" en "Kern Wahlwiller". Op 15 juli 2010 heb ik u laten weten dat u deze reactie met enkele dagen vertraging zult ontvangen.

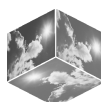
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

De bovengenoemde plannen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

**Nationaal belang 19: Behoud en versterking van de kernkwaliteiten m.b.t. natuur, architectuur, cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit.**

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Kern Eys" is te zien dat aan gronden, nabij en ten noorden van de Sint Agathakerk, die een wettelijk beschermde status hebben, de bestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend en dat met het oog daarop aanleg- en bouwregels in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gegeven. Volgens deze regels beoordeelt het college van burgemeester en wethouders bij de aanvraag om vergunning de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord. Dit is niet de juiste manier. Ten behoeve van de bescherming van het monument moet immers een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 aangevraagd worden.

Pagina 1 van 3



De Rijksdienst beslist namens de Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap omtrent een dergelijke aanvraag. De vergunningsaanvraag moet overigens worden ingediend bij het college van burgemeester & wethouders die de aanvraag onmiddellijk na ontvangst dient door te zenden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regionale Afdeling Zuid

**Datum**  
20 juli 2010

**Kenmerk**  
20100044032-KR1-Z

De gronden die van rijkswege zijn beschermd kunnen wellicht de dubbelbestemming "Waarde - archeologie - Rijksmonument" krijgen. In de regels met het oog op deze dubbelbestemming kan bepaald worden dat de Monumentenwet 1988 van toepassing is.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (contactpersoon: drs. F. (Fulco) van den Berg, tel.nr: 033 421 72 76).

#### **Overige kwaliteitsopmerkingen**

In het bestemmingsplan "Kern Partij" is een bestemming 'Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' opgenomen met een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg'. Uit de toelichting blijkt echter niet waarop de veiligheidszone gebaseerd is. Ik verzoek u in de volgende fase van het bestemmingsplan de relevante gegevens op te nemen met betrekking tot de vergunde doorzet.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in de tekst is vermeld, of met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

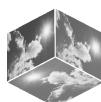
Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

#### **Deelname webenquête**

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Hoogachtend,  
de plaatsvervangend directeur-inspecteur regio Zuid,

A.M.J. Liebregts





## Webenquête

### Handreiking RO en Milieu

**VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via deze webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.**

#### Handreiking RO en Milieu

VROM biedt iedereen die actief betrokken is bij het invullen van de openbare ruimte de digitale Handreiking RO en Milieu aan. Deze handreiking presenteert onderwerpen uit de ruimtelijke ordeningspraktijk waar de relatie ruimtelijke ordening en milieu (in brede zin) aan de orde is. Toegelicht wordt waarom en hoe de verschillende milieuonderwerpen doorwerken in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen. Dit alles op hoofdlijnen.

#### Waar kan ik de Handreiking RO en Milieu vinden?

De Handreiking RO en Milieu is te vinden op:  
[www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening/handreiking](http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening/handreiking).

#### Invullen webenquête

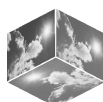
VROM wil graag weten of u bekend bent met de handreiking en in hoeverre de Handreiking aansluit bij uw wensen als gemeente of adviesbureau. Daarom wil ik u vragen om een webenquête in te vullen.  
U kunt de webenquête invullen tot en met 15 september 2010.

#### Waar kunt u de webenquête vinden?

De webenquête staat op [www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening](http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening) (bij de Handreiking) en bevat zes vragen.  
Het kost ongeveer 5 minuten van uw tijd om deze vragen in te vullen.

#### Resultaten onderzoek

De resultaten gebruikt VROM om de handreiking te verbeteren.  
Aan het eind van dit jaar worden de resultaten van dit onderzoek op de website van Infomil geplaatst.



## 2 Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties

### 2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) een schriftelijke dan wel mondelinge reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan kern Mechelen van de gemeente Gulpen-Wittem:

1. Waterschap Roer en Overmaas;
2. Provincie Limburg;
3. VROM-Inspectie.

### 2.2 Waterschap Roer en Overmaas

Een kopie van het wateradvies is in bijlage 1 opgenomen.

#### Algemeen

In het plan zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen dient in sommige gevallen een watertoets te worden toegepast. Hiertoe wordt verwezen naar de site [www.overmaas.nl](http://www.overmaas.nl).

#### Standpunt college

Daar waar ontwikkelingen zijn toegestaan, zal bij uitvoering van daartoe opgestelde plannen een watertoets worden doorlopen. Paragraaf 6.11 van de toelichting is hierop aangevuld.

#### Toelichting

Naar verwachting zal september 2010 binnen de gemeente Gulpen-Wittem de 'Herinrichting Mergelland Oost' worden afgerond. Het waterschap verzoekt om deze herinrichting in de toelichting te benoemen.

#### Standpunt college

De herinrichting bevindt zich in de afrondende fase. De gemeente is gebleken dat de herinrichting slechts gevolgen heeft voor het bestemmingsplan buitengebied, maar niet voor onderhavig planvoornemen. Derhalve is vermelding van de herinrichting in de toelichting bij het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### Planregels

- Het waterschap adviseert om in de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' het inrichten van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken;

#### Standpunt college

De regels (artikel 5.1) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.



- Het waterschap adviseert de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Water – Primair water', omdat vrijwel alle bestemmingen in het plangebied betrekking hebben op oppervlaktewater waarvoor de Keur van de legger van het Waterschap van toepassing is;

#### Standpunt college

De toelichting (paragraaf 7.12), verbeelding en regels (artikel 14) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- Het waterschap adviseert de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water'. Primaire wateren kunnen ter plaatse van overkluizingen en wegwatergangen bestemd worden met deze dubbelbestemming;

#### Standpunt college

De toelichting (paragraaf 7.22), verbeelding en regels (artikel 23) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- Rioolwatertransportleidingen hebben een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de betreffende leiding. Deze gehele zone krijgt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. De hartlijn kan, indien gewenst, worden weergegeven met de aanduiding figuur 'hartlijn leiding – riool'. Het waterschap acht het noodzakelijk alle beleidsregels uit de algemene bepalingen van het Waterschapsbedrijf Limburg over te nemen in de specifieke gebruiksregels, aangevuld met een onthefingsmogelijkheid of een aanlegvergunningstelsel. Dit gezien het feit dat de rioolwatertransportleiding niet beschermd wordt door andere regelgeving.

#### Standpunt college

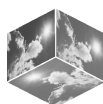
De bestemming 'Leiding – Riool' zal worden opgenomen in de verbeelding en in de regels (artikel 18), daarin zullen alle relevante beleidsregels worden overgenomen.

#### **Verbeelding**

Het Waterschap merkt op dat niet alle water(schaps)belangen correct zijn opgenomen op de verbeelding. Ook is de bestemming 'Water' op diverse locaties te krap aangebracht. Op basis van de Keur en legger behoren de taluds en eventueel aanwezige onderhoudsstromen tot het primaire water. Aan weerszijden van een primaire watergang ligt een beschermingszone voor de bescherming en het beheer en onderhoud van het water.

#### Standpunt college

De verbeelding zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.



### Specifiek m.b.t. kern Mechelen

- De hemelwaterberging aan de Pastoor Ruttenstraat dient langs de gehele westzijde te worden voorzien van een beschermingszone 'Waterstaat – Beschermingszone primair water';

#### Standpunt college

De verbeelding zal conform de gemaakte opmerking worden aangepast.

- De Mechelderbeek dient van insteek tot insteek als 'Water – Primair water' bestemd te worden. De beschermingszone 'Waterstaat – Beschermingszone primair water' dient vanaf de insteek te worden gemeten.

#### Standpunt college

De verbeelding zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangepast.

## 2.2 Provincie Limburg

### Cultuurhistorie

- De provincie verzoekt de rijksmonumenten binnen de kern Mechelen apart aan te duiden op de plankaart. Uit de dubbelbestemming Cultuurhistorie is niet altijd op te maken of het een monument betreft.

#### Standpunt college

In bijlage 1 van de regels is een overzicht opgenomen van de panden die als rijksmonument zijn aangewezen. In het kader van de regeling zoals opgenomen in de planregels is het niet noodzakelijk de monumenten ook expliciet op de kaart aan te duiden. Rijksmonumenten zijn al beschermd op basis van de Monumentenwet.

- Verzocht wordt om het artikel over 'Waarde – Cultuurhistorie' aan te vullen met de regel: *Veranderingen aan een monument moeten worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.*

#### Standpunt college

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' wordt voldoende geborgd door opname van een omgevingsvergunningstelsel voor het afwijken en slopen. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen zal het een en ander worden voorgelegd aan een ter zake deskundige commissie op het gebied van monumenten. Dit hoeft niet als extra voorwaarde te worden opgenomen.

### Wonen

De provincie merkt op dat de bestemming 'Wonen – 3' aan de Hilleslagerweg is gelegen in de EHS. De wijzigingsbevoegdheid van 'Wonen – 3' naar 'Wonen – 1' is in strijd met het doel van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. De provincie verzoekt nadere uitleg



te geven over de visie van het terrein met de bestemming 'Wonen – 3' in relatie tot de EHS.

#### Standpunt college

De wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen – 1' zal worden verwijderd uit het plan (artikel 17.5 geschrapt).

#### **Landbouw**

- In artikel 4.7 is een wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone' opgenomen, ter plaatse van het agrarische kavel aan de Hoofdstraat. Daar is geen verschil gemaakt tussen beleid binnen en buiten de rode contour na wijziging zoals verwoord in de POL-aanvulling, Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Voor nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Binnen de nu aangegeven mogelijkheden is het niet duidelijk welke ontwikkelingen er ter plaatse beoogd zijn.

#### Standpunt college

De wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast, zodat alleen het gedeelte binnen de contour naar 'Centrum – 1' kan worden gewijzigd.

- De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen 'Centrum – 1' bestemming laat functies en bebouwingsmogelijkheden toe die ter plaatse niet gewenst zijn. Indien er sprake is van een toename van het aantal woningen zullen deze in de woonvisie moeten worden meegenomen.

#### Standpunt college

Aan de wijzigingsbevoegdheid zal de voorwaarde toegevoegd worden dat het oprichten van extra woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. De planregels (artikel 3.7.1) zullen hierop worden aangevuld en aangepast.

#### **Voorschriften en toelichting**

- De verwijzing naar de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005), dient te worden vervangen door de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010.

#### Standpunt college

De toelichting (paragraaf 7.24) en regels (artikel 27.1) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

### **2.3 VROM-Inspectie**

Een kopie van het advies van de VROM-Inspectie is in bijlage 1 opgenomen.

Geen opmerkingen. Derhalve voor kennisgeving aangenomen.





### 3 Eindverslag inspraak

#### 3.1 Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan kern Mechelen, gemeente Gulpen-Wittem

Het voorontwerp bestemmingsplan kern Mechelen heeft in de periode van 1 juni 2010 tot en met 12 juli 2010 (6 weken) in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn drie inspraakreacties ingediend. De reacties zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De inspraakreacties zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

#### 3.2 A. Jaspar en C Wolfs, Past. Rутtenstraat 2b, 6281 AB Mechelen en F. Hendricks en V. Jaspar, Past. Rутtenstraat 2a, 6281 AB Mechelen.

d.d. 9 juli 2010, ingekomen d.d. 12 juli 2010.

##### Samenvatting inspraakreactie

- a. Indieners zijn eigenaar van perceel C 11255, Pastoor Rутtenstraat 2a en perceel C 11256, Pastoor Rутtenstraat 2b. Het perceel C 11255 is in 2006 kadastraal opgesplitst in perceel C 11255 en C 11256. Indieners merken op dat het op de plankaart niet geheel helder is dat het 2 afzonderlijke percelen betreft. Indieners verzoeken de kadastrale splitsing te verwerken op de verbeelding;
- b. Indieners merken op dat een limiet is gesteld van vier wooneenheden. In de bestaande situatie bevinden zich op perceel C11256, Pastoor Rутtenstraat 2b, zes zelfstandige wooneenheden. Dit aantal dient volgens indieners gehandhaafd te worden;
- c. Indiener merkt op dat het perceel C11255, Pastoor Rутtenstraat 2a momenteel is opgesplitst in meerdere wooneenheden. Indiener verzoekt dit te handhaven en het maximum aantal wooneenheden bij dit perceel bij te stellen naar 3.

##### Standpunt college

- a. De verbeelding zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast;
- b. Uit de gemeentelijke gegevens is gebleken dat er zes woningen aanwezig zijn op Pastoor Rутtenstraat 2b. Dit zal op de verbeelding worden opgenomen.
- c. Uit de gemeentelijke gegevens is gebleken dat er twee woningen aanwezig zijn op Pastoor Rутtenstraat 2a. Dit zal op de verbeelding worden opgenomen.

#### 3.3 R. Franssen, Hoofdstraat 22a, 6281 BD Mechelen.

d.d. 8 juli 2010, ingekomen d.d. 12 juli 2010.

##### Samenvatting inspraakreactie

- a. Indiener is eigenaar van een landbouwbedrijf op de locatie Hoofdstraat 22a te Mechelen. Indiener merkt op dat naar aanleiding van een eerder ontvangen schriftelijke vragenlijst, hij heeft meegedeeld dat zijn huidige bouwkvael te krap is. Indiener merkt op dat de bouwkvael in het voorontwerp niet groter is geworden. Indiener heeft een bouwaanvraag (2<sup>e</sup> fase) ingediend, waar 1 gebouw buiten het bouwvlak



ligt. Indiener vraagt de bouwkavel aan te passen aan de bestaande situatie maar ook aan de toekomstige situatie (zie bijgevoegd kaartje). Anders kunnen de huidige gebouwen niet verder worden ontwikkeld.

Standpunt college

- a. De verbeelding zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

**3.4 Architectenburo Jo Ploemen, Commandeurstraat 48, 6281 AN Mechelen.**

d.d. 22 juli 2010, ingekomen d.d. 27 juli 2010.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Indiener is eigenaar van het pand Commandeurstraat 48. In de notariële akte is opgenomen dat dit pand een rijksmonument betreft. Gelieve het pand dan ook als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

- a. Bij navraag is de gemeente gebleken dat het geen rijksmonument betreft. Derhalve zal het pand niet als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan.



## 4 Beoordeling ingekomen zienswijzen

### 4.0 Beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kern Mechelen, gemeente Gulpen-Wittem

Het ontwerpbestemmingsplan kern Mechelen heeft vanaf donderdag 30 december 2010 tot en met woensdag 9 februari 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittem en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittem en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vijf personen en organisaties hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

De reacties zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De zienswijzen zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

#### 4.1 Waterschap Roer en Overmaas, postbus 185, 6130 AD Sittard

d.d. 18 januari 2011, ingekomen 19 januari 2011 onder nr. I1100544

Het waterschap geeft in haar advies aan dat het bestemmingsplan kern Mechelen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### 4.2 Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht

d.d. 12 januari 2011, ingekomen 13 januari 2011 onder nr. I100409

De provincie geeft in haar advies aan dat het bestemmingsplan kern Mechelen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### 4.3 Architectenburo J. Ploemen, Commandeurstraat 48, 6281 AN Mechelen

d.d. 7 februari 2011, ingekomen 8 februari 2011 onder nr. I1101005

##### *Samenvatting zienswijze*

Indiener verzoekt om de strook gemeentegrond die bij een overeenkomst met de gemeente in bruikleen is verkregen geheel te bestemmen overeenkomstig de overeenkomst.

##### *Standpunt gemeente*

De gemeente kan instemmen met het verzoek van indiener. De strook grond is in gebruik bij het pand Commandeurstraat 48. Dit pand heeft de bestemming 'Wonen'. Derhalve zal de aangegeven strook bestemd worden als 'Wonen'. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig worden aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.



#### **4.4 ARAG namens Slagerij Lenoir V.O.F., Postbus 1089, 6040 KB Roermond**

d.d. 8 februari 2011, ingekomen 8 februari 2011 onder nr. I1101000

##### *Samenvatting zienswijze*

In het voorontwerp bestemmingsplan kern Mechelen stond een bouwvlak ingetekend op de 'berging' gelegen achter Hoofdstraat 65/Dokter Janssenplein 2. Echter bij het ontwerp bestemmingsplan is dit bouwvlak verwijderd. Indiener kan zich hiermee niet verenigen.

##### *Standpunt gemeente*

Bij ambtelijke controle van het voorontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat op de 'berging' abusievelijk een bouwvlak is ingetekend. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt geen rechtvaardiging om aan te nemen dat ter plaatse een bouwvlak ingetekend moet worden. In het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is eveneens geen sprake van een hoofdgebouw c.q. van een afzonderlijke woning. Derhalve had in het voorontwerp bestemmingsplan ter plaatse van de berging geen bouwvlak opgenomen mogen worden, maar een bijbouwvlak.

In 2008 is bij de gemeente het verzoek ingekomen om van de berging een woning te maken. Dit verzoek is destijds afgewezen. De gemeente ziet geen gewijzigde omstandigheden waarom op deze beslissing teruggekomen zou moeten worden. Het bijgebouw is niet als karakteristiek aan te merken. Volgens de regeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan zouden karakteristieke bijgebouwen eventueel wel in aanmerking kunnen komen om verbouwd te worden tot een woning. Dit om deze bebouwing voor de toekomst te kunnen behouden. Echter is bij dit bijgebouw geen sprake van karakteristieke waarden. Derhalve past het niet binnen het gemeentelijke beleid om de berging/schuur aan te merken als mogelijk toekomstige woning. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **4.5 Aelmans, namens G. Lonussen, Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal**

d.d. 7 februari 2011, ingekomen 8 februari 2011 onder nr. I1100981

aangevuld d.d. 22 februari 2011, ingekomen 23 februari 2011 onder nr. I1101401

##### *Samenvatting zienswijze*

1. Indiener verzoekt de begrenzing van de bestemming 'Bedrijf' af te stemmen op het feitelijke gebruik, de eigendomssituatie en de onlangs verleende vergunning voor het plaatsen van een hekwerk.
2. Indiener verzoekt om, nadat binnen de gemeente intern overeenstemming is bereikt tussen de planologische/stedenbouwkundige visie en de welstandstechnische visie, een zodanig bouwvlak op te nemen dat het bouwplan voor de uitbreiding van de woning daadwerkelijk rechtstreeks vergunbaar wordt.
3. Indiener verzoekt de beperkte uitbreiding die nodig is voor de realisatie van de bewegingsstudio positief te bestemmen evenals het gebruik binnen de bestemming 'Bedrijf' toe te staan.

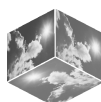


4. Indiener verzoekt kenbaar te maken of de beginselmedewerking (onder voorwaarden) voor de realisatie van het dierenverblijf nog altijd (eventueel met afwijking) vergunbaar is.

*Standpunt gemeente*

1. De begrenzing van de bestemming 'Bedrijf' wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en verleende vergunning voor het hekwerk. Een en ander overeenkomstig de aangegeven begrenzing in bijlage 6 van de zienswijze d.d. 7 februari 2011. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De begrenzing van het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de begrenzing is afgestemd op de gewenste uitbreidingsmogelijkheid zoals door indiener aangegeven op de bestektekening met nummer 416.07, d.d. 25 januari 2011. Deze uitbreiding is inmiddels goedgekeurd door de dorpsbouwmeester. Ook het door indiener aangegeven 'te vervallen deel vigerend bouwvlak' wordt binnen het bouwvlak gelaten. Dit omdat in de systematiek die gehanteerd is bij het intekenen van bouwvlakken niet gewerkt wordt met inkepingen aan de achterzijde van het bouwvlak.
3. Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het verzoek van indiener aangepast zoals aangegeven in bijlage 3 van de aanvulling zienswijze d.d. 22 februari 2011. Indiener kan voor de bewegingsstudio voldoen aan de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein. Hierdoor is het mogelijk om de bewegingsstudio inclusief de beperkte uitbreiding ter plaatse te realiseren.
4. Met betrekking tot het dierenverblijf kan vermeld worden dat deze mogelijk vergunningvrij is op te richten op het onbebouwde perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel. Het betreft hierdoor dan een vergunningvrij bouwwerk waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze op de punten 1 tot en met 3 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen. Punt 4 betreft geen verzoek waarop het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.



## 5 Overzicht ambtshalve wijzigingen

### Algemeen

1. Aanpassen van typefouten en verschrijvingen

### Toelichting

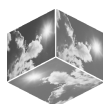
2. Pagina 10: 'in het centrum' wijzigen in 'in de centrumzone'
3. Pagina 12: laatste zin 4<sup>e</sup> alinea is achterhaald en wordt aangepast
4. Pagina 15: de zin 'De kern Mechelen ... en de Mechelderbeek' wordt geschrapt (dubbelop)
5. Pagina 21: bij opsomming toevoegen dat het 'onder ander' zijn en aan opsomming 'garagebedrijf' toevoegen. De zin 'verder zijn er binnen de kern Mechelen geen bedrijven aanwezig' schrappen
6. Pagina 30: 4<sup>e</sup> alinea 'binnen het plangebied ...' wijzigen in 'zowel binnen als buiten het plangebied ...'
7. Pagina 40: de zin 'belangrijkste oorzaak hiervan is de redelijk veel aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied' wijzigen 'belangrijkste oorzaak hiervan is de beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied'
8. Pagina 42: paragraaf 7.9 onder 2. toevoegen dat onderlinge uitwisselbaarheid 'van horecafuncties' toelaatbaar is
9. Pagina 45: .. (aangebouwde bijgebouwen) schrappen
10. Pagina 47: paragraaf 7.16 2<sup>e</sup> alinea wijzigen in Waterstaat (inundatiegebied, meanderzone en beschermingszone primair water)
11. Pagina 49: paragraaf 7.26 toevoegen alinea over bestaande afstanden en maten

### Bijlage bij de toelichting

12. Pagina 1 en 4: wijzigen Gulpen-Wittem is wel gelegen in het RHS in plaats van niet
13. Pagina 8: tweede alinea schrappen, is niet relevant voor de gemeente Gulpen-Wittem
14. Pagina 10: invoegen Provinciale Woonvisie
15. Pagina 11: invoegen (concept) Regionale woonvisie Maastricht-Mergelland 2010-2020
16. Pagina 13: .. 10 jaar... wijzigen in ... 20 jaar...
17. Pagina 13: uitschrijven primaire doelgroep, ijzeren voorraad, woonservicezone en c.p.o-projecten

### Regels

18. Vervangen van het woord 'tenzij' in 'mits' in de bouwregels voor het bouwvlak binnen de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Wonen-2 in lid 2 onder b/c sub 3
19. In artikel Agrarisch-Agrarisch Bedrijf een wijzigingsbevoegdheid opnemen naar de bestemming Gemengd-Vrijkomende Agrarische Bebouwing
20. In artikel Maatschappelijk en Verkeer voor de evenementen onder de specifieke gebruiksregels een apart sublid opnemen en dit niet onder verboden gebruik regelen. In de bestemmingsomschrijving hierna een verwijzing opnemen
21. In artikel 3.2.2 en 5.2.2 een regeling voor bijgebouwen opnemen
22. Artikel 3.6.1, lid d sub 2 schrappen (overbodig)



- 23. In artikel 5.6.1, lid b en artikel 10.7.1, lid b de verwijzing naar het gemeentelijk woningbouwprogramma wijzigen in 'de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem'
- 24. Aan artikel 5.6.1 en artikel 10.7.1 de voorwaarde toevoegen dat voor ontwikkelingen buiten de contour het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is
- 25. Aan artikel 6.1 toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' een vakantiewoning is toegestaan
- 26. Maatvoering in artikel 17.4.2 lid b en 17.4.3 lid e gewijzigd in 50 m2 omdat deze anders niet in verhouding is met artikel 17.2.2 lid c
- 27. Aan artikel 25.1.2 toevoegen dat ondergrondse bouwwerken eveneens zijn toegestaan onder bijgebouwen zolang er geen toegang van buitenaf wordt gerealiseerd
- 28. In artikel 25.1.2 lid c sub 4 verwijderen en in lid d ondergrondse voor bouwdiepte verwijderen
- 29. In artikel 28.3 en 28.4 'onevenredig' toevoegen tussen 'niet .. worden geschaad'

#### **Verbeelding**

- 30. Voorbouw Hoofdstraat 85 binnen bouwvlak brengen en aanduiden als Waarde-Cultuurhistorie
- 31. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie verwijderen ter plaatse van de achterbouw van Hoofdstraat 57
- 32. Toevoegen aanduiding 'verblijfsrecreatie' ter plaatse van vakantiebungalow bij Heerenhof (zuidwestzijde)

#### **Aanpassing karakteristieke panden (via RTG van 21 april 2011 is de Raad hiervan in kennis gesteld)**

- 33. Aanpassen bijlage 1 bij de regels en waar nodig verbeelding op meest recent overzicht met monumentale en karakteristieke panden



## 6 Raadsbesluit



### Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

---

Kenmerk: BP/183  
Onderwerp: Vaststelling BP Kern Mechelen

#### De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011 inzake bovengenoemd onderwerp;.

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

#### Met inachtnaam van de door de raad op 19 mei 2011 aangenomen amendementen (bijgevoegd)

#### Besluit:

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders (met inachtneming van bijlage 1)

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen/reacties 1 en 2 voor kennisgeving aannemen;
3. de zienswijzen 3 en 4 gegrond te verklaren;
4. de zienswijze 5 ongegrond te verklaren;
5. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
6. het bestemmingsplan Kern Mechelen en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels (met inachtneming van bijlage 4) en verbeelding (plankaart/inclusief bijlagen 2 en 3) alsmede bijlagen vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 19 mei 2011.

De wnd. griffier,

drs. S.W.J. Amkreutz.

De plv. voorzitter,

mw. E.H.M. Vanderheijden-Knops.





## **Bijlage 1 : Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen**

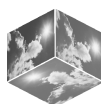
### *Samenvatting zienswijze*

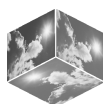
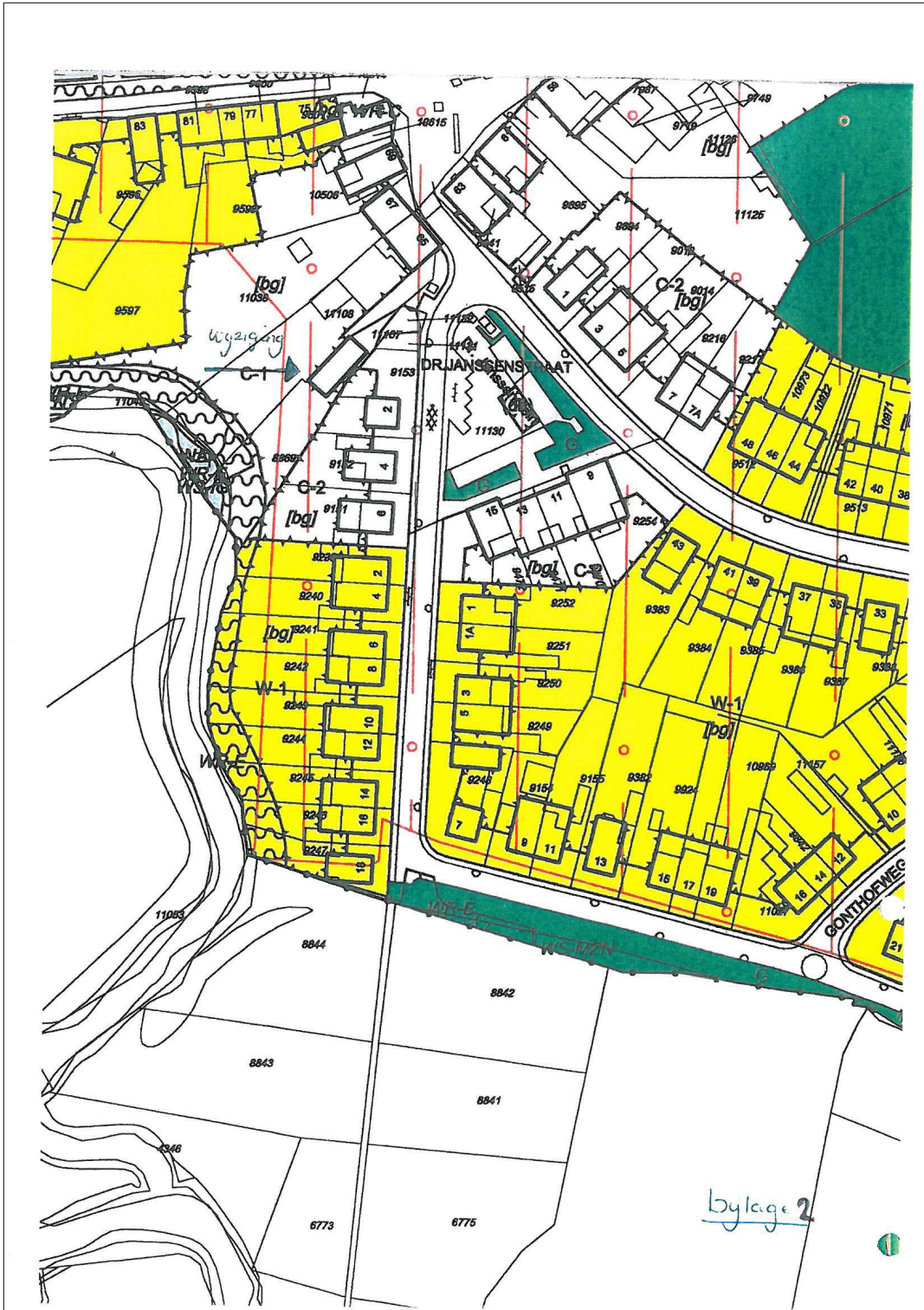
1. Indiener verzoekt de begrenzing van de bestemming "Bedrijf" af te stemmen op het feitelijke gebruik, de eigendomssituatie en de onlangs verleende vergunning voor het plaatsen van een hekwerk.
2. Indiener verzoekt om, nadat binnen de gemeente intern overeenstemming is bereikt tussen de planologische/stedenbouwkundige visie en de welstandtechnische visie, een zodanig bouwvlak op te nemen dat het bouwplan voor de uitbreiding van de woning daadwerkelijk rechtstreeks vergunbaar wordt.
3. Indiener verzoekt de beperkte uitbreiding die nodig is voor de realisatie van de bewegingsstudio positief te bestemmen evenals het gebruik binnen de bestemming "Bedrijf" toe te staan.
4. Indiener verzoekt kenbaar te maken of de beginselmedewerking (onder voorwaarden) voor de realisatie van het dierenverblijf (eventueel met afwijking) vergunbaar is.

### *Standpunt gemeente*

1. De begrenzing van de bestemming "Bedrijf" wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en verleende vergunningen voor het hekwerk, garage/duivenhok en zwembad. Een en ander overeenkomstig de aangegeven begrenzing in bijlage 6 van de zienswijze d.d. 7 februari 2011. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De begrenzing van het bouwblok wordt niet zodanig aangepast dat de begrenzing is afgestemd op de gewenste uitbreidingsmogelijkheid zoals door indiener aangegeven op de bestektekening met nummer 416.07, d.d. 25 januari 2011. Deze uitbreiding wordt buitenproportioneel geacht, mede gelet op de ligging buiten de rode contour en de belangen van omwonenden.
3. Het bestemmingsplan wordt niet overeenkomstig het verzoek van indiener, zoals aangegeven in bijlage 3 van de aanvulling zienswijze d.d. 22 februari 2011, aangepast. Indiener kan op basis van de voorgestelde bestemmingsplanregeling de bewegingsstudio rechtstreeks realiseren mits aan de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan. Om extra te waarborgen dat ook in de toekomst slechts één bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, wordt een daartoe strekkende aanduiding op de verbeelding opgenomen.
4. Met betrekking tot het dierenverblijf kan vermeld worden dat deze mogelijk vergunningsvrij is op te richten op het onbebouwde perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel. Het betreft hierdoor een vergunningsvrij bouwwerk waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft de punt 1 gegrond en op de punten 2 en 3 ongegrond te verklaren. Punt 4 betreft geen verzoek waarop het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.





Bijlage 3



## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;  
*ter plaatse van de aanduiding 'sport': een bewegingsstudio;*
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie; en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 30.2.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel uitgezonderd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;*
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

#### 5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- e. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en bijgebouwen zullen plat of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;



- f. een bedrijfswoning moet voldoen aan de regels in artikel 15.2.2;
- g. voor bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning geldt dat:
  - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - 2. bijgebouwen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van de bedrijfswoning;
  - 3. bijgebouwen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

#### 5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

#### 5.2.4 Overige regels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

#### 5.3.1

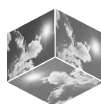
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

#### 5.3.2

De onder artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;



- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *5.4.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. bedrijfsdoeleinden anders dan toegestaan onder artikel 5.1;
- b. detailhandel, anders dan het verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ondergeschikte en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- e. horeca;
- f. recreatie;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van categorie 3.1 bedrijven*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van de uitoefening van bedrijven, opgenomen in categorie 3.1. van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' ), alsmede bedrijven die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, mits:

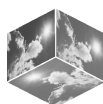
- a. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu niet onevenredig zullen toenemen.

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *5.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

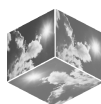
- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem;



- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. bij wijziging buiten de 'wro-zone - rode contour' het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 van toepassing is;
- h. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

#### 5.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.





### Raadsvoorstel/Raadsbesluit

---

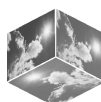
<b>Nummer:</b>	BP/183	<b>Datum:</b>	17 februari 2011
<b>Afdeling:</b>	Beleid en Projecten		
<b>Portefeuillehouder:</b>	Jan Bormans	<b>Bijlagen:</b>	div.
<b>Onderwerp</b>	BP Kern Mechelen		
<b>Voorstel</b>	Vaststelling BP Kern Mechelen		

**Behandeling in:**

**B&W van:** 22 maart 2011

**Ronde Tafel Gesprek van:** 21 april 2011

**Gemeenteraad van:** 19 mei 2011





## Nota

---

### 1. Inleiding

Op 24 november 2005 stelde uw raad het beleidsplan actualisering en digitalisering bestemmingsplannen 2006 e.v. vast. In navolging van de inmiddels vastgestelde BP Buitengebied, BP Kern Gulpen en BP Kern Wijlre is gestart met de opmaak voor de bestemmingsplannen voor de kernen Eys, Mechelen, Partij-Witterm en Wahlwiller.

Op 19 april 2010 stelde uw raad de beleidsnotitie bestemmingsplannen Eys, Mechelen, Partij-Witterm en Wahlwiller vast. Het daaruit opgestelde voorontwerp BP Kern Mechelen heeft van 1 juni t/m 12 juli 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit leverde 5 inspraakreacties op (inclusief de reacties van Rijks- en provinciale diensten). In de reactienota kunt u lezen hoe wij omgegaan zijn met deze inspraakreacties en/of een en ander vertaald is in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 30 december 2010 t/m 9 februari 2011 ter inzage gelegen. Hierop zijn 5 zienswijzen ingediend.

Ingevolge de Wro dient uw raad binnen 12 weken (dan wel redelijk kort daarna) na de einddatum van ter inzage legging van het ontwerp een besluit omtrent vaststelling van het plan te nemen.

Voor het standpunt ter zake de ingediende zienswijzen alsmede ambtelijke aanpassingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde Reactienota (onderdelen 4 en 5).

### 2. Doelstelling/Beoogd effect

Vaststelling BP Kern Mechelen

### 3. Argumenten/Alternatieven/Toelichting

Zie onder 1.

### 4. Eerdere besluitvorming

Zie onder 1.

### 5. Past in strategische visie: Ja Nee

### 6. Financiële aspecten

N.v.t.

### 7. Beslispunten

Vaststelling BP Kern Mechelen

### 8. Risico's

n.v.t.

### 9. Planning

Vastgestelde BP Kern Mechelen volgt hierna de wettelijke Wro procedure en zal dus weer zes weken ter inzage worden gelegd.

### 10. Evaluatiemomenten/Rapportages

--

### 11. Communicatie

Vastgesteld plan wordt wederom 6 weken ter inzage gelegd.



**12. Bijlagen (liggen ter inzage in de fractiekamer)**

1 plankaat  
Planregels  
Plantoelichting  
5 ingediende zienswijzen  
Reactienota

In de reactienota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven. Op verzoek kunt u voor nadere informatie terecht bij de heren Defaux, Janssen en Alberts en mevr. Mr. Pieters.



Aangenomen (Hoofdelijke  
Stemming  
Lucie: Oetmans, Nix, Ronken,  
Dautzenberg, Lokeij, Henckens, van de  
Heijden, Jock  
tegen: vd Kleij, van Houde  
Verhoeven, Leus, Ducker  
Bzants, Coenen)

## Amendement CDA (art. 38 RvO) betreffende BP/183 BP Kern Mechelen (Kwestie Lenoir)

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem in vergadering bijeen d.d. 19 mei 2011

Overwegende dat:

1. in de reactienota wordt aangegeven dat "abusievelijk" in het voorontwerp is opgenomen dat een woonbestemming mogelijk is.  
Dhr. Lenoir heeft echter al enkele jaren geleden gevraagd voor een woonbestemming in dit gebouw. Toen is hem steeds voorgehouden dat dit zou worden bekeken bij de herziening van het BP. Daar was het dus in het voorontwerp z.i. dus ook goed opgenomen. De gemeente heeft hiermee duidelijk een verwachting gewekt bij Lenoir. Daarmee is er gehandeld in strijd met de ABBB (Algemene Beginselen Behoorlijk Bestuur). De overheid moet zich betrouwbaar tonen. Wanneer een bestuursorgaan de verwachting wekt dat het een bepaalde beslissing zal nemen, moet de burger daarop kunnen afgaan en mag hij het orgaan daaraan houden. Dit is globaal genomen de inhoud van het vertrouwensbeginsel. Dit beginsel is (nog) niet in de Awb of een andere wet opgenomen.  
A) Degene die het vertrouwen heeft gewekt, moet daartoe bevoegd zijn.  
B) Het feit waardoor de verwachting is gewekt, moet geschikt zijn om gerechtvaardigd vertrouwen te wekken.  
C) Het lijden van schade (denk aan kosten die gemaakt zijn nadat het vertrouwen is gewekt).  
D) Afwezigheid van factoren die zich tegen honorering van gewerkte verwachtingen verzetten. (denk aan kennis van de betrokkenen);
2. daarna de gemeente de bestemming er weer afgehaald heeft in het ontwerp dat nu voorligt;
3. de gemeente geeft toe fout te hebben gehandeld en dient hier ook de verantwoordelijk op zich te nemen. Maar niet met een negatief resultaat naar de burger toe.

### Besluit

Inzake het bestemmingsplan Kern Mechelen:

- De zienswijze van ARAG, namens slagerij Lenoir V.O.F, nummer I1101000, gegrond te verklaren;
- De verbeelding voor het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie C nummer 8869, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze aan te passen, conform **bijlage 1**.

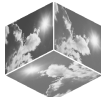
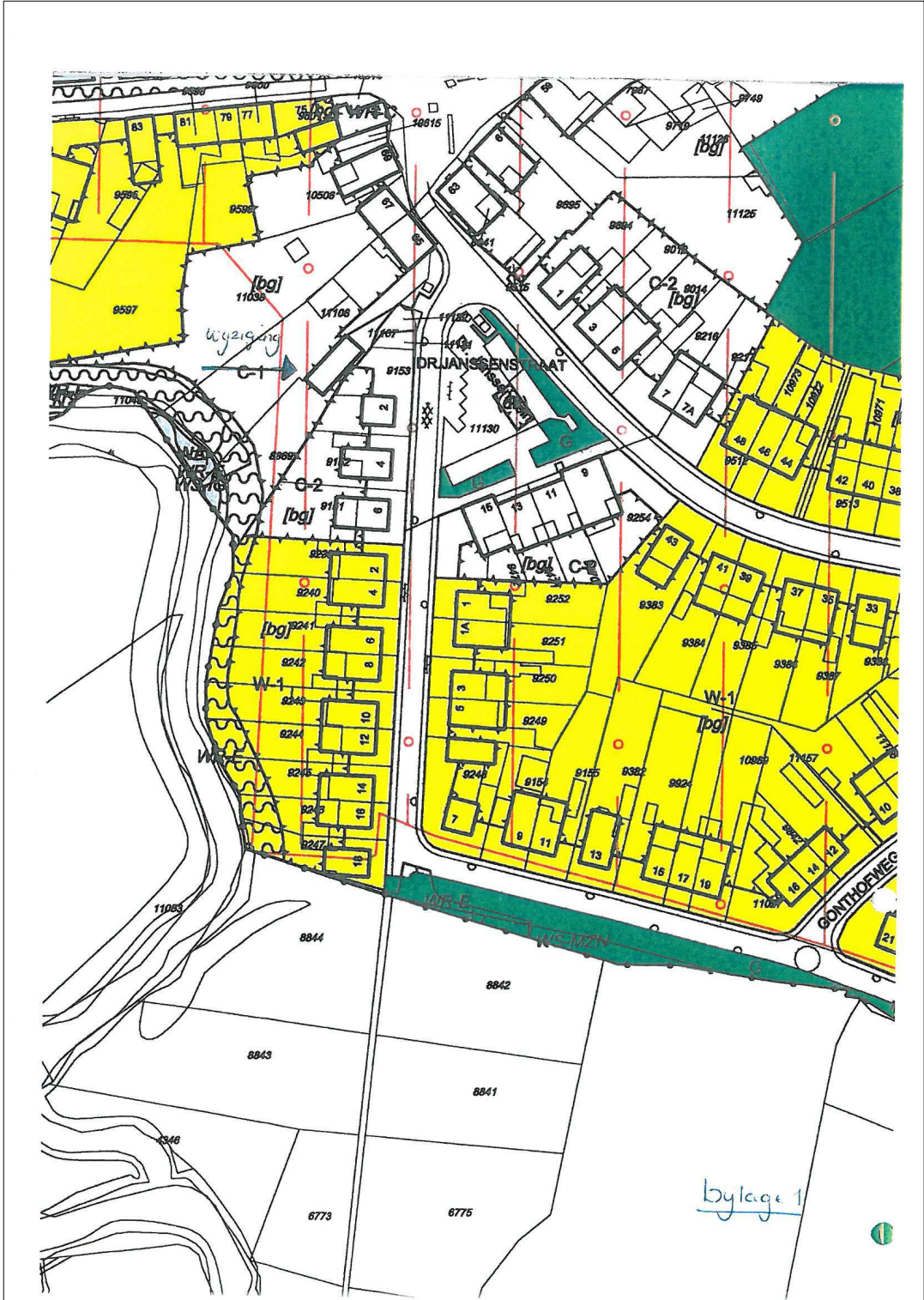
19 mei 2011

Fractie CDA                      Fractie Franssen

### Bijlage

- 1: Verbeelding van het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie C nummer 8869





*Aangenomen  
(unaniem)*

**Amendement CDA, Fractie Franssen, GroenLinks, Balans, PvdA,  
Brants, GROEN! (art. 38 RvO) betreffende BP/183 BP Kern  
Mechelen (Kwestie Lonussen)**

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem in vergadering bijeen d.d. 19 mei 2011

Overwegende dat:

1. het plan rekening dient te houden met de door de Provincie vastgestelde rode contour. Daaraan wordt nu voldaan. Het bouwvlak dient daarom aangepast te worden, met als uitgangspunt de bestaande bouwvlakken en in het verleden verleende vrijstellingen;
2. het plan de geurcirkel van de veehouderij van het naastgelegen bedrijf dient te respecteren. Aangezien in de huidige situatie reeds geen sprake is van de aan te houden afstand, dient in het plan geen verdere bebouwing toegelaten te worden die nog dichterbij de veehouderij komt;
3. indien er sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf naast het bestaande timmerbedrijf, het echter niet tot gevolg kan hebben dat er ook een tweede bedrijfswoning op termijn gerealiseerd wordt. Er kan dus slechts sprake zijn van één bedrijf op deze locatie;
4. bij de verdere planontwikkeling er gecommuniceerd dient te worden met de omwonenden, zodat deze weten wat er speelt;
5. uitbreiding van bedrijvigheid in woonbuurten niet wenselijk is, doch getracht moet worden dit te realiseren in daarvoor aangewezen grootschaligere gebieden.

**Besluit**

Inzake het bestemmingsplan Kern Mechelen:

- De zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen, geregistreerd onder nummer I1100981 en I1101401, te beantwoorden conform **bijlage 1**;
- De verbeelding voor de locatie, kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie L nummer 465, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, conform **bijlage 2** vast te stellen;
- De regels, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, conform **bijlage 3** aan te passen.

19 mei 2011

Fractie CDA

Fractie Franssen

Fractie Balans

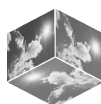
Fractie PvdA

Fractie Brants

Fractie GROEN!

Fractie GroenLinks

1



**Bijlagen**

- 1: Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen
- 2: Verbeelding voor de locatie kadastraal bekend
- 3: De regels omtrent bestemming "bedrijf"



## **Bijlage 1 : Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen**

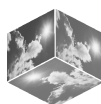
### *Samenvatting zienswijze*

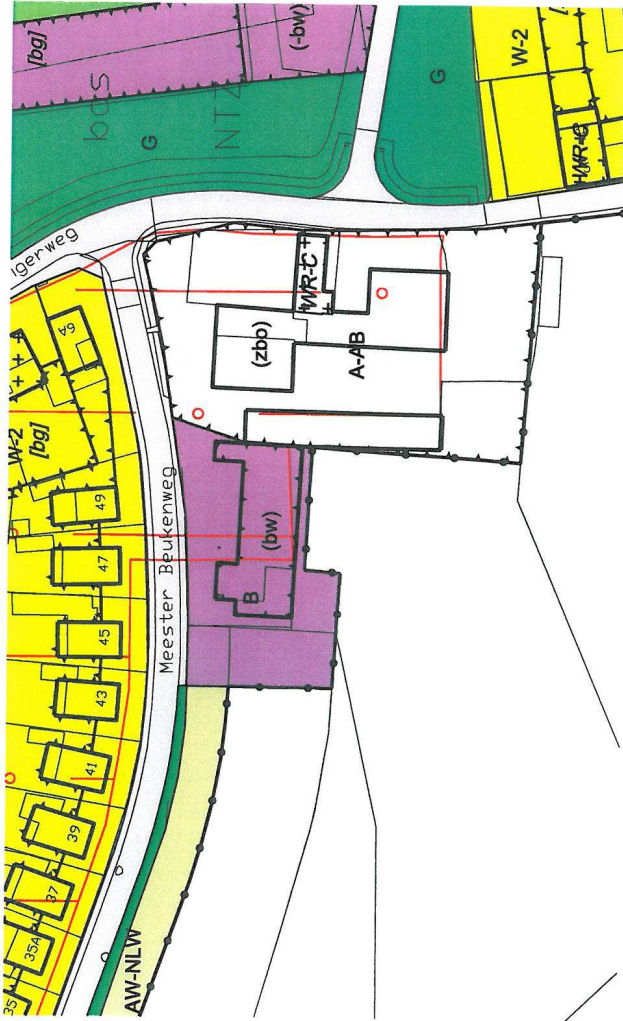
1. Indiener verzoekt de begrenzing van de bestemming "Bedrijf" af te stemmen op het feitelijke gebruik, de eigendomssituatie en de onlangs verleende vergunning voor het plaatsen van een hekwerk.
2. Indiener verzoekt om, nadat binnen de gemeente intern overeenstemming is bereikt tussen de planologische/stedenbouwkundige visie en de welstandtechnische visie, een zodanig bouwvlak op te nemen dat het bouwplan voor de uitbreiding van de woning daadwerkelijk rechtstreeks vergunbaar wordt.
3. Indiener verzoekt de beperkte uitbreiding die nodig is voor de realisatie van de bewegingsstudio positief te bestemmen evenals het gebruik binnen de bestemming "Bedrijf" toe te staan.
4. Indiener verzoekt kenbaar te maken of de beginselmedewerking (onder voorwaarden) voor de realisatie van het dierenverblijf (eventueel met afwijking) vergunbaar is.

### *Standpunt gemeente*

1. De begrenzing van de bestemming "Bedrijf" wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en verleende vergunningen voor het hekwerk, garage/duivenhok en zwembad. Een en ander overeenkomstig de aangegeven begrenzing in bijlage 6 van de zienswijze d.d. 7 februari 2011. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De begrenzing van het bouwblok wordt niet zodanig aangepast dat de begrenzing is afgestemd op de gewenste uitbreidingsmogelijkheid zoals door indiener aangegeven op de bestektekening met nummer 416.07, d.d. 25 januari 2011. Deze uitbreiding wordt buitenproportioneel geacht, mede gelet op de ligging buiten de rode contour en de belangen van omwonenden.
3. Het bestemmingsplan wordt niet overeenkomstig het verzoek van indiener, zoals aangegeven in bijlage 3 van de aanvulling zienswijze d.d. 22 februari 2011, aangepast. Indiener kan op basis van de voorgestelde bestemmingsplanregeling de bewegingsstudio rechtstreeks realiseren mits aan de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan. Om extra te waarborgen dat ook in de toekomst slechts één bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, wordt een daartoe strekkende aanduiding op de verbeelding opgenomen.
4. Met betrekking tot het dierenverblijf kan vermeld worden dat deze mogelijk vergunningsvrij is op te richten op het onbebouwde perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel. Het betreft hierdoor een vergunningsvrij bouwwerk waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft de punt 1 gegrond en op de punten 2 en 3 ongegrond te verklaren. Punt 4 betreft geen verzoek waarop het bestemmingsplan behoefte te worden aangepast.







## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;  
~~ter plaatse van de aanduiding 'sport': een bewegingsstudie;~~
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie; en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 30.2.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

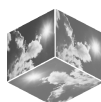
- a. gebouwen, geen woning zijnde;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel uitgezonderd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;~~
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

#### 5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- e. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en bijgebouwen zullen plat of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;



- f. een bedrijfswoning moet voldoen aan de regels in artikel 15.2.2;
- g. voor bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning geldt dat:
  - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - 2. bijgebouwen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van de bedrijfswoning;
  - 3. bijgebouwen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

#### 5.2.3 *Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'*

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

#### 5.2.4 *Overige regels*

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

### 5.3 **Nadere eisen**

#### 5.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

#### 5.3.2

De onder artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;



- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. bedrijfsdoeleinden anders dan toegestaan onder artikel 5.1;
- b. detailhandel, anders dan het verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ongeschikte en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- e. horeca;
- f. recreatie;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van categorie 3.1 bedrijven**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van de uitoefening van bedrijven, opgenomen in categorie 3.1. van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' ), alsmede bedrijven die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, mits:

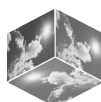
- a. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu niet onevenredig zullen toenemen.

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **5.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wiltem;



- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. bij wijziging buiten de 'wro-zone - rode contour' het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 van toepassing is;
- h. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

#### 5.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

